

NU IN DE VERKOOP

Boterhurken 12 Erp



dromen mag

Welkom thuis!



te koop
Boterhurken 12
Erp



Locatie

Plaats:	Erp
Straat:	Boterhurken 12

Bouw

Soort woning:	Landhuis
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	2008

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	707 m ²
Perceeloppervlakte:	14.550 m ²
Woning inhoud:	2834 m ³

Indeling

Aantal kamers:	10
Aantal slaapkamers:	6
Verdiepingen:	4

Energie

Energie label:



Bestemming

	Agrarisch
Bijgebouw:	Guesthouse
	Garage inclusief vliering

Samenvatting

In het buitengebied van Erp gelegen, een werkelijk uniek rietgedekt landhuis met guesthouse en vrijstaande garage, op een riant perceel van bijna 1.5 hectare. Een droomhuis waar het echt aan niets ontbreekt.

Ook voor de hobbymatige of semi-professionele paardenliefhebber is dit een interessante locatie, vanwege de mogelijkheden tot het aankopen van extra grond en het realiseren van een paardenstal en buitenpiste.





WAT BIEDT DEZE WONING

Een woning waar aan ruimte geen gebrek is, volledig onderkelderd, royale begane grond, een riante eerste verdieping en een zolder. Dit heerlijke familiehuis voelt ruim en cosy, zonder het gevoel te krijgen dat het veel te groot is.

Overzicht

Begane grond:

Hal, werkkamer, living, open keuken, slaapkamer, badkamer, walk in closet, tuinkamer en serre.

Eerste verdieping:

5 Slaapkamers en 2 badkamers.

Souterrain:

Wasruimte, technische ruimte, fitness en feestruimte met een buiten uitloop.

Guesthouse:

Een extra en vooral multifunctionele ruimte voor het realiseren van mantelzorg mogelijkheden, kantoor-, praktijkruimte enz. Waar het ook aan niets ontbreekt.

Vrijstaande garage:

Een separate garage, geschikt voor meerdere auto's en met veel bergruimte.

Locatie Erp:

Dichtbij Veghel en Uden en op nog geen 10 minuten van de A50. Hiermee zijn de steden Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Hippische mogelijkheden:

Het aankopen van extra grond en de lopende aanvraag voor het realiseren van een paardenstal en buitenpiste biedt uitstekende mogelijkheden voor het houden van paarden.



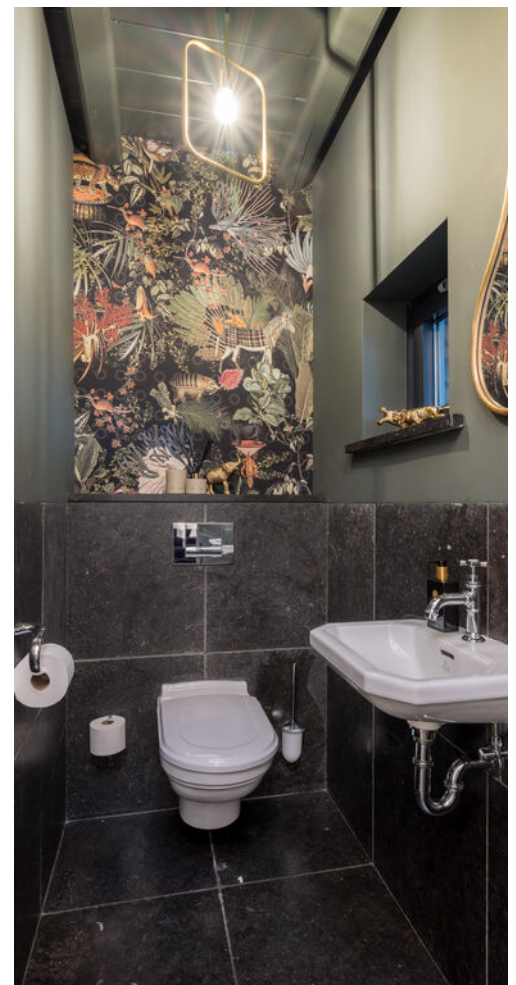
WOONHUIS

Begane grond

Via de dubbele voordeur bereik je de ruime hal met vaste trap naar boven, toilet, garderobe en deuren naar de kelder, de personenlift en de living. De living is sfeervol, chique en rustgevend met doorkijk naar de prachtige tuin en de schitterende haardpartij. Met rechts het kantoor middels en-suite deuren bereikbaar.

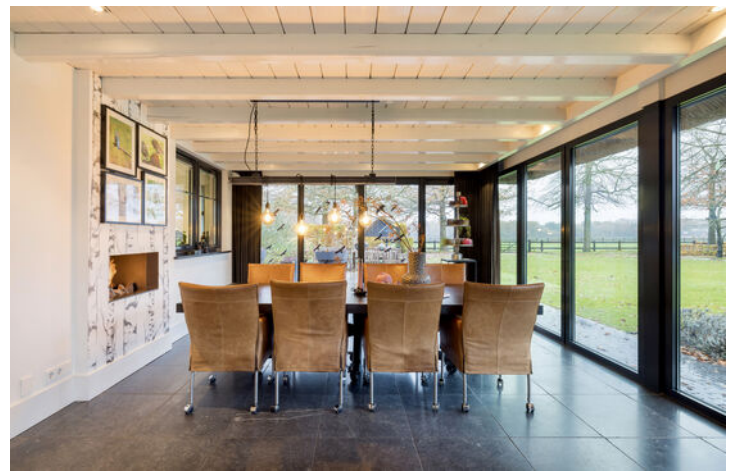
Ga je naar links dan bereik je de open keuken met hier veel werkblad, opbergruimte, een kookeiland en alle denkbare keukenapparatuur die de echte liefhebber van de kookkunst zich maar kan wensen. De volgende apparatuur is hier aanwezig: stoomoven, oven, combi-oven, warmhoudlade, 6-pits gasfornuis, 2 x vaatwasser en een quooker.

Wat het nog meer bijzonder maakt dat in de keuken een kleine goederen lift aanwezig is om zowel de kelder als 1ste verdieping van eten en dranken te voorzien. Een koelcel i.p.v. een koelkast ook vrij uniek om je eigen koelkast in te lopen.









Aan de achtertuin zijde is direct achter de keuken een fantastische tuinkamer gesitueerd die als eetkamer dienst doet.

Uiteraard met overal glas en uitzicht op tuin en landerijen. Pal naast de tuinkamer is een serre aanwezig met een heerlijke buiten houthaard. Deze ruimte kun je volledig openzetten via schuifdeuren zodat je de prachtige tuin naar binnen kunt halen.

Last but not least, is dit tophuis ook nog eens levensloop bestendig. Aan de linker voorzijde van de woning is de Masterbedroom gesitueerd, met ruime badkamer en walk in closet.

De volledige begane grond heeft een Belgisch natuurstenen vloer met vloerverwarming en koeling maar kan ook verwarmd en gekoeld worden met een airco.





Eerste verdieping

Bereikbaar via een vaste trap als een personen lift vanuit de hal. Boven aangekomen, is er een vide met ruime overloop met hier 5 slaapkamers en 2 badkamers. De hele etage is voorzien van een prachtige eikenhouten plankenvloer. De badkamers hebben een keramische tegelvloer. Alle slaapkamers zijn ruim, hebben dakkapellen en dus voldoende daglicht met overal uitzicht op de tuin en de landelijke omgeving.



Alle slaapkamers zijn ruim, hebben dakkapellen en dus voldoende daglicht met overal uitzicht op de tuin en de landelijke omgeving. Het afwerkingsniveau is ook hier onberispelijk en je waant je hier in een 5 sterren hotel.

Een van de 5 slaapkamers [Masterbedroom] is nog veel ruimer en doet momenteel dienst als kantoorruimte, werkelijk schitterend.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een airconditioning.

Een grote badkamer met dubbele wastafel, bad en douche,. De 2e badkamer is van kleiner formaat en voorzien van een wastafel en douche. Het toilet is separaat.







Souterrain

Dit niveau is net zoals de verdiepingsvloer bereikbaar met een vaste trap als de personen lift.

Deze ruimte is ingericht met een wasruimte, 2x berging, badkamer met wastafel en douche en 2x toiletruimtes.

De technische ruimtes zijn voorzien met de opstellingen van een aardwarmtepomp, WTW installaties, CV installatie, grote boiler, centraal stofzuiger systeem en dompelpomp.

Dan is er nog een gezellige feestruimte met een bar, goederenlift en bijkeuken met horeca vaatwasser.

De fitnessruimte en de feestruimte zitten naast elkaar en zijn d.m.v. een gordijn met elkaar te verbinden of te separeren. De fitnessruimte heeft openslaande deuren en een buitenruimte. Via een buitentrap kun je naar de sfeervolle tuin.

BIJGEBOUW - GUESTHOUSE

Dit prachtige bouwwerk is volledig in stijl met de woning. Het is eigenlijk gewoon een multifunctioneel vakantiehuis.

Het linkerdeel is voor techniek en berging. Techniek voor zowel het gebouw als voor het zwembad. Het leefgedeelte op de begane grond is ingericht met een hal, toiletruimte, berging, badkamer met wastafel en douche en een vaste trap naar de 1ste verdieping.

De woonkamer is heel ruim met een pantry en overal raampartijen voor zicht op tuin en weiland.

De eerste verdieping is een grote open ruimte en heeft een vide en meerdere dakramen voor het nodige licht. Dit bijzondere gebouw heeft heel veel potentie en mogelijkheden.



BIJGEBOUW - GARAGE

Een vrijstaande garage aan de linkerkzijde van de woning, volledig in stijl met het hoofdgebouw, eveneens met een rietenkap.

De dubbele ruime garage heeft plek voor 2 auto's, is voorzien van een elektrische garagedeur, bergkast en biedt extra ruimte voor het stallen van onder andere fietsen en een motor. Via de achtertuin is er een toegang tot een ander deel van de garage. Via een portaal zijn de hondenverblijven bereikbaar, inclusief een buitenren.

Via een vaste trap bereik je de verdiepingvloer met hierboven nog tal van mogelijkheden. De garage heeft zowel een CV, elektra als water.

Achter de garage staat nog een kippenhok, uiteraard ook rietgedekt met een bijbehorende uitloop: helemaal vossen en roofvogel proof.



BUITEN

Een prachtig aangelegde voortuin met aan 2 zijdes ruime parkeermogelijkheden. De achtertuin is riant en onderhoudsvriendelijk. Met een uitzicht op zowel in de verte het bos, weiland, het guesthouse, het buiten zwembad en de prachtig aangelegde tuin.

Het zwembad is volledig afsluitbaar, maar kan uiteraard ook volledig worden geopend door middel van een schuifkoepel systeem. De verwarming van het zwembad gaat via een hybride warmtepomp.

Het gazon is enkele jaren geleden vervangen door kunstgras, wat er eerlijk gezegd wel heel erg goed uitziet en het wel heel onderhoudsvriendelijk maakt. Het rechterdeel van de achtertuin is ingericht als speelruimte voor de kinderen. Achter het guesthouse en links van de woning is het perceel nu ingericht als grasland.









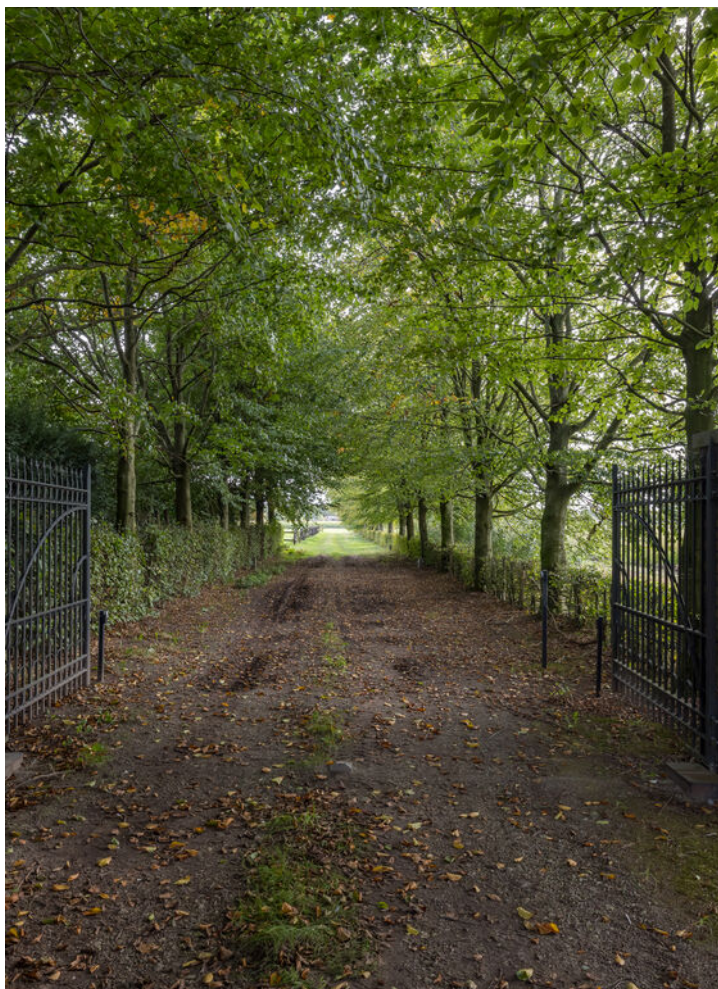


ERF - WEILAND

Rechts van de woning is een poort met een pad om bij het grasland te komen.

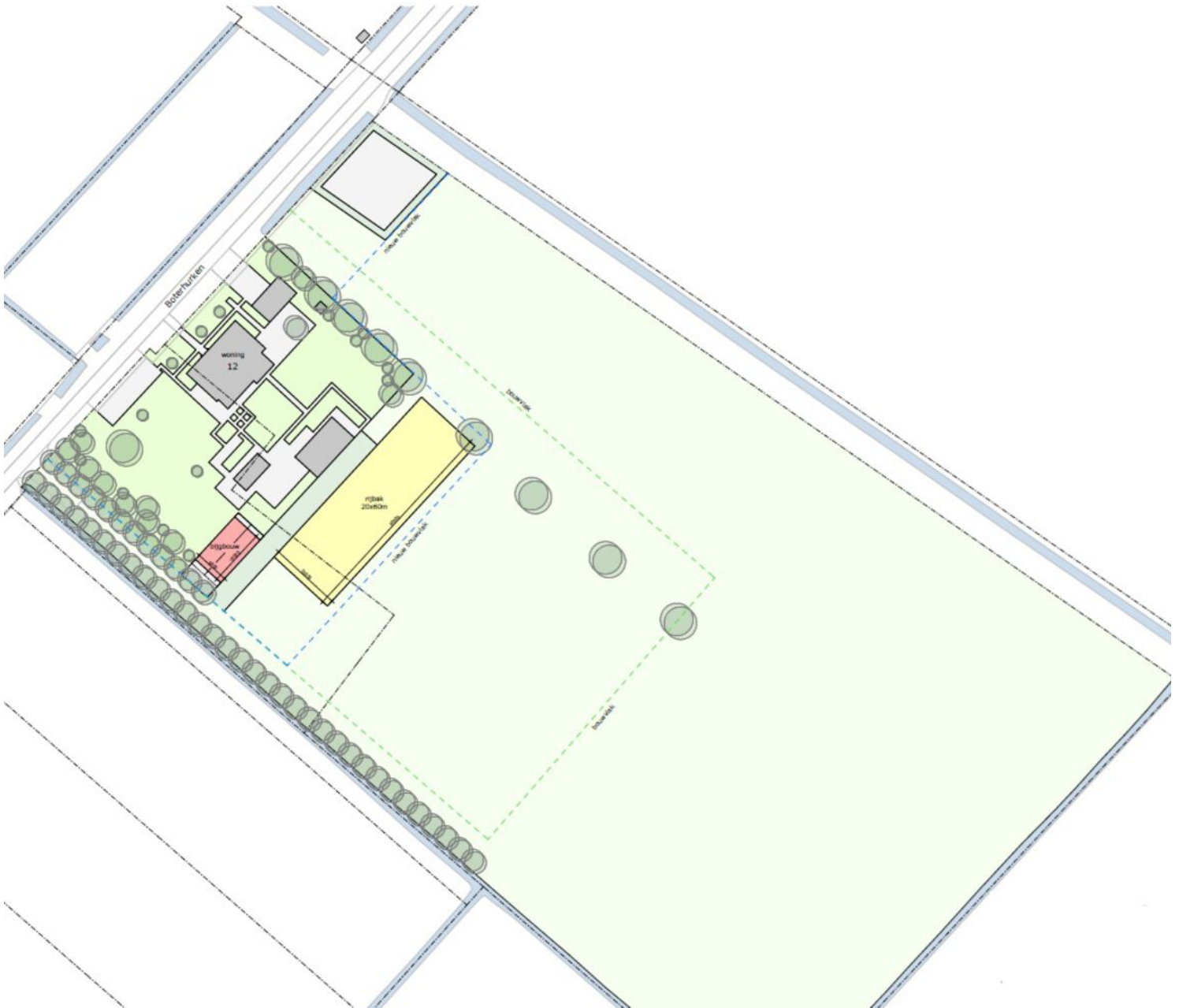
Links van het kavel is een serieuze sloot (loop) waar altijd water aanwezig is, dit is gelegen aan het beekdal van het riviértje de "Leijgraaf".

Aan de voorzijde van de woning, aan de overkant van de weg, ligt nog een perceel van 3.085 m² wat er ook bij hoort. Het totale terrein is 44.549 m² / 4.45 hectare en het mag ook met alle grond verkocht worden. Wij bieden het echter nu aan met 14.550 m².





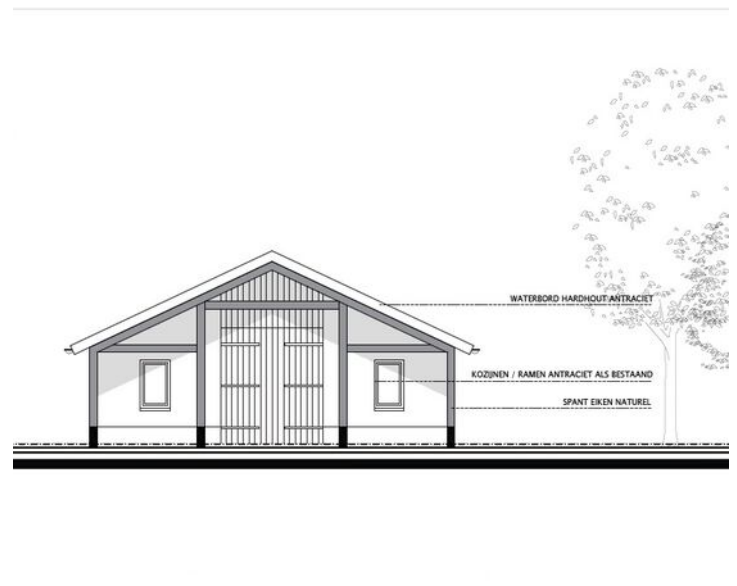
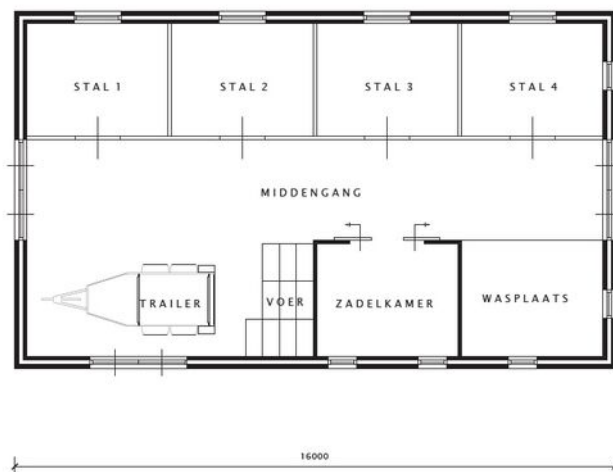
HIPPISCHE MOGELIJKHEDEN



Op dit moment is er voor deze locatie een procedure gestart voor het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar wonen, waarbij er uitstekende mogelijkheden zijn voor het hobbymatig houden van paarden. In de procedure is namelijk een aanvraag meegenomen voor het realiseren van een nieuw bijgebouw, wat kan worden ingericht als paardenstal voor het houden van 4 volwassen paarden en het aanleggen van een buitenpiste met een afmeting van 20mtr. x 60mtr.

Er is een aanvraag ingediend voor de bouw van een nieuw bijgebouw/paardenstal met een oppervlakte van circa 150 m². Dit bijgebouw kan volledig en efficient worden ingericht met alle benodigde voorzieningen, zoals 4 ruime paardenboxen met een afmeting van 3,5 x 3,5 meter, een goed uitgeruste wasplaats met warm- en koud water. De wasplaats kan tevens worden gebruikt als werkplek voor de dierenarts of hoefsmid. Een zadelkamer biedt voldoende ruimte voor de opslag van bijvoorbeeld dekens, verzorgingsproducten en poetsspullen. Direct naast de zadelkamer is ruimte beschikbaar voor de opslag van hooi en stro. Daarnaast biedt het bijgebouw de mogelijkheid om de paardentrailer droog en veilig te stallen

Met de realisatie van de paardenstal zal de maximaal toegestane oppervlakte van 400 m² voor bijgebouwen bij een woonbestemming niet worden overschreden. In de hiernavolgende afbeelding is een tekening weergegeven van de stal.



In de procedure is tevens een aanvraag ingediend voor het realiseren van een buitenpiste met een afmeting van 20mtr. x 60mtr., een piste die mogelijkheden biedt om paarden op elk niveau te kunnen trainen.

Voor de dressuursport biedt het formaat mogelijkheden tot het uiterste niveau en voor de springsport biedt het mogelijkheden om een klein parcours op te kunnen zetten met verschillende soorten hindernissen.



Bijzonderheden

- * Zonnepanelenpark van 125 stuks .
- Zeer hoogwaardig afgewerkte woning met bijgebouwen.
- Energielabel A+++, woning kan zonder problemen van het gas af
- Het geheel heeft een geweldige staat van onderhoud.
- Landelijk wonen in ultieme rust en privacyprivacy
- Fijne rustige buurt tegen de rand van bos en natuur [vogelgebied].
- Een combinatie van landelijk, chique en sfeervol modern.
- Vloerverwarming kelder, begane grond en badkamers boven
- Airco's zowel begane grond als slaapkamers boven
- 6 slaapkamers en 4 badkamers.
- 2 x gashaard en een buitenhouthaard.
- Multifunctioneel bijgebouw.
- Prachtig aangelegde tuin met beregeningsinstallatie.
- Afsluitbaar buiten zwembad.
- Domotica, alarminstallatie en rookmelders aanwezig.
- Er is nog een mogelijkheid om een bijgebouw te bouwen van maximaal 200 m².
- De ideale locatie voor de paardenliefhebber.
- Object heeft een bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming.
- Eventueel ook met meer grond te koop.
- Op ruim een half uur rijden van Eindhoven Airport.

Plattegronden

Overzicht woonhuis begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

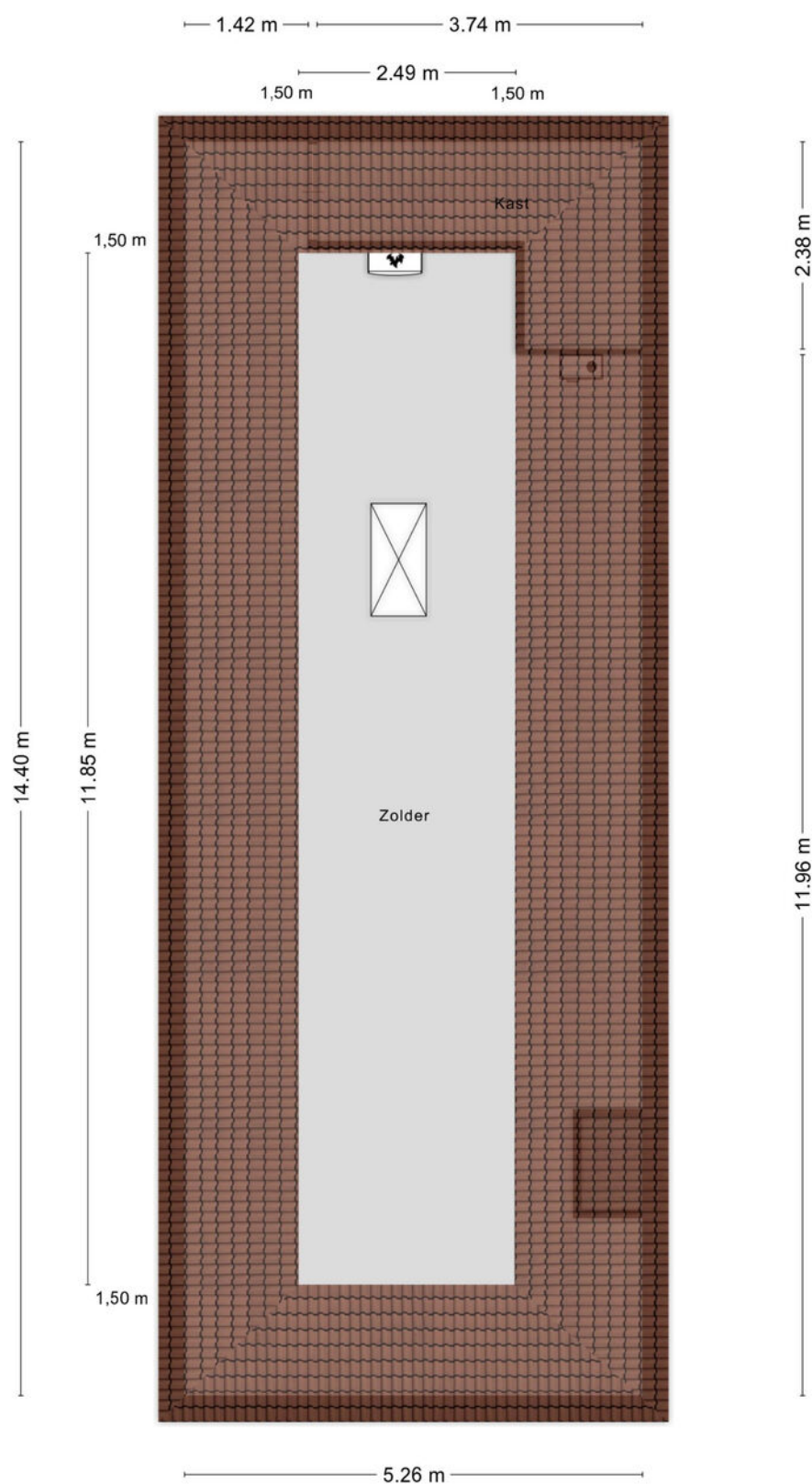
Overzicht woonhuis eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Overzicht woonhuis tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Overzicht woonhuis souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

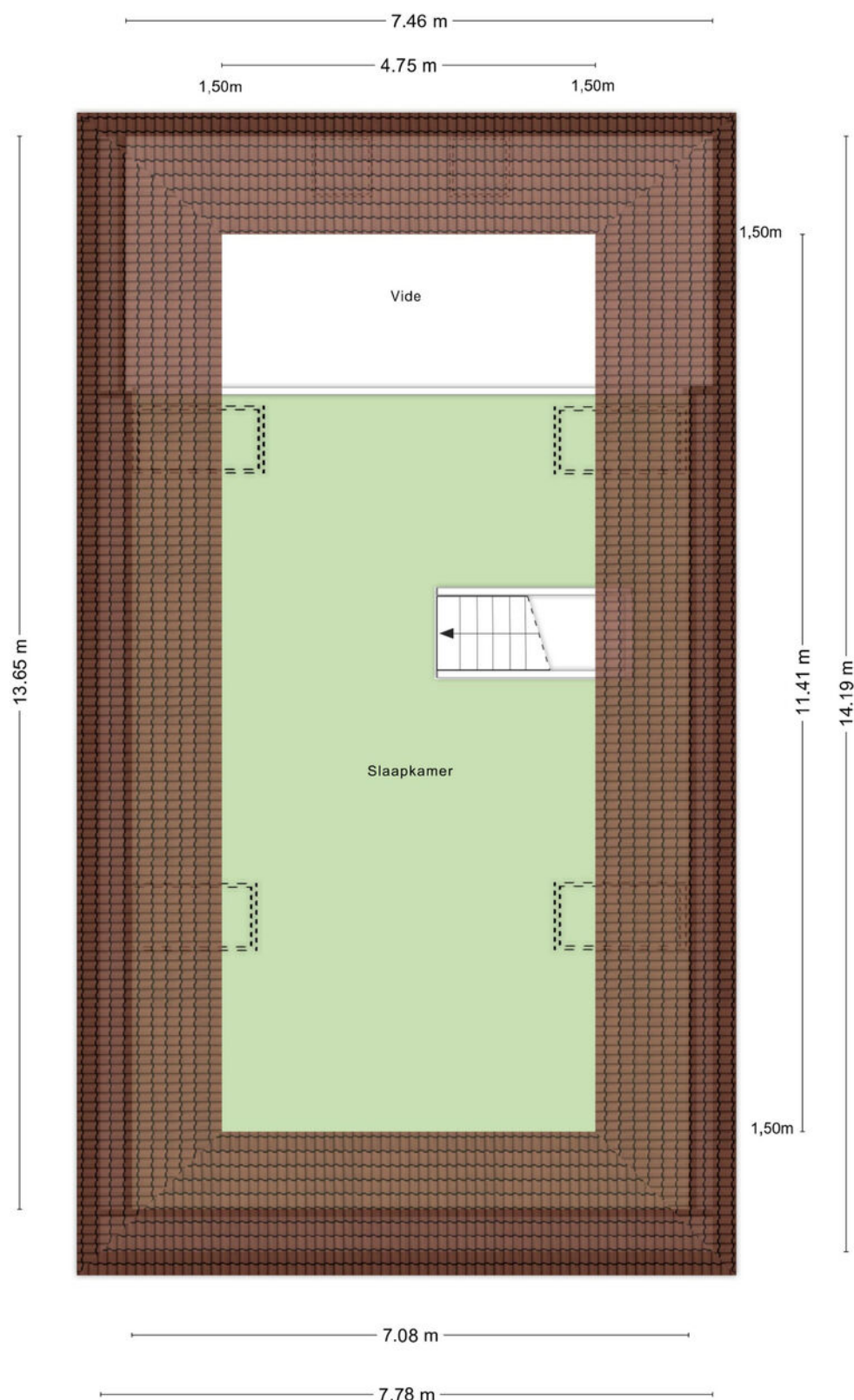
Overzicht Guesthouse begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

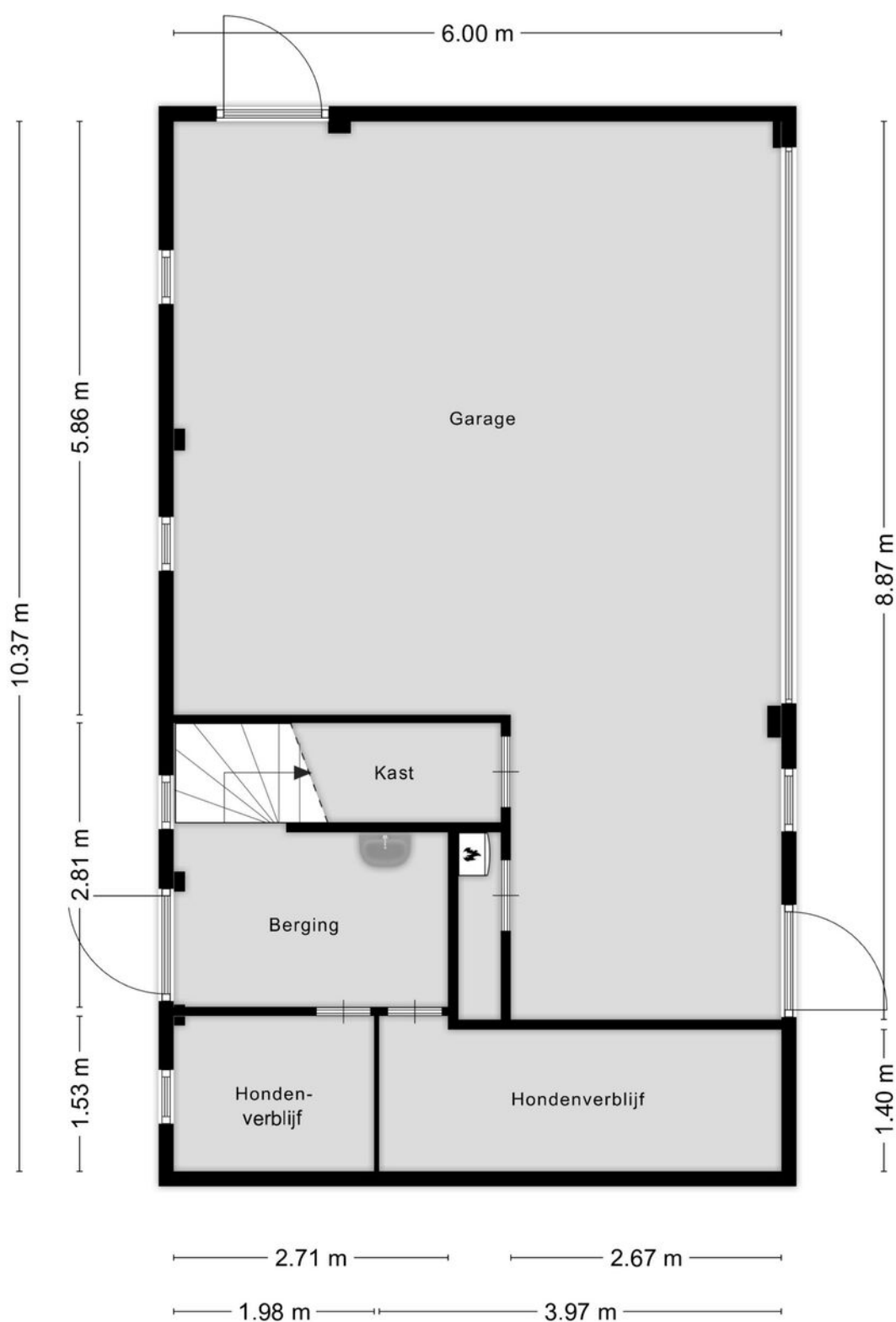
Overzicht Guesthouse eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

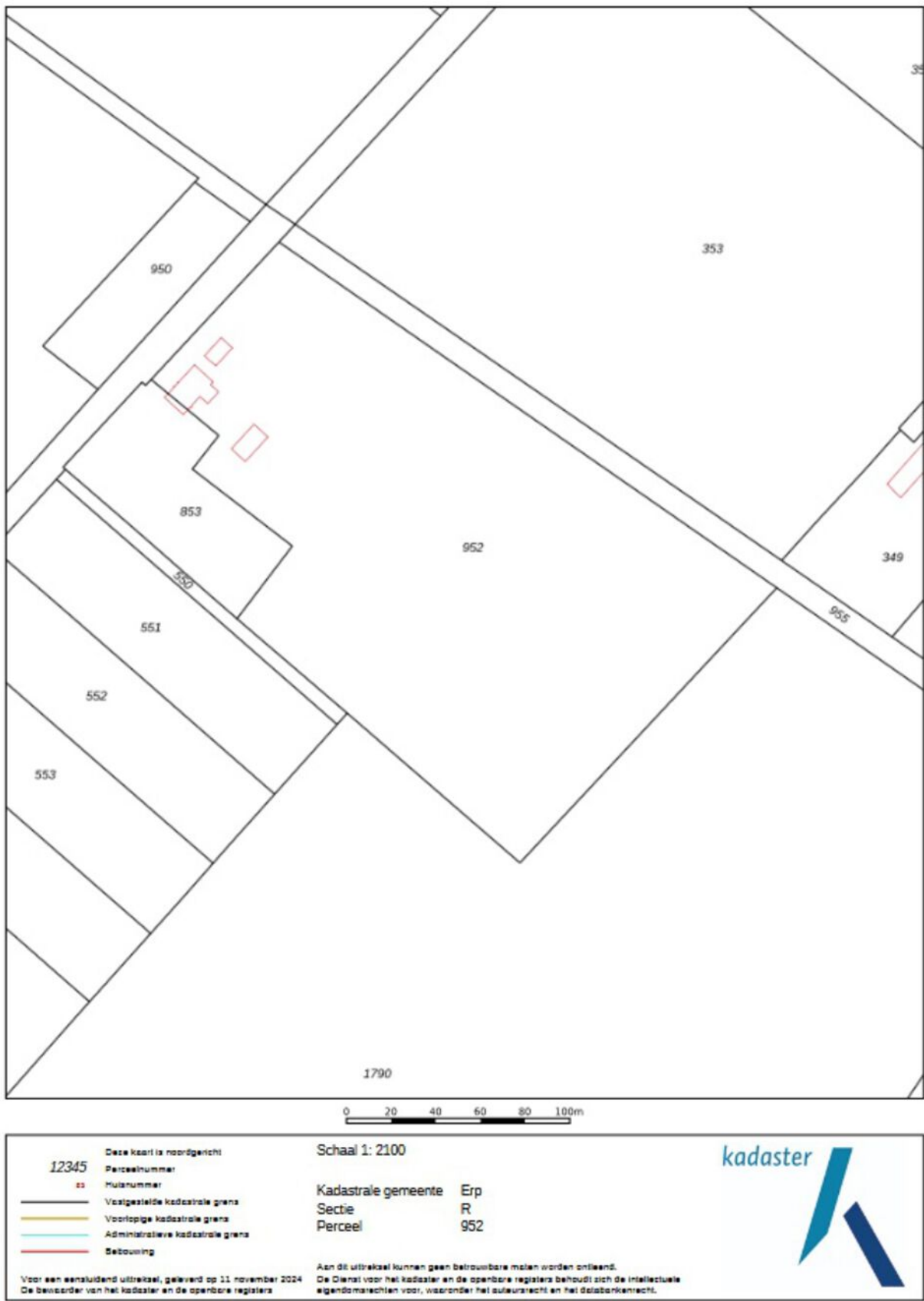
Plattegronden

Overzicht garage

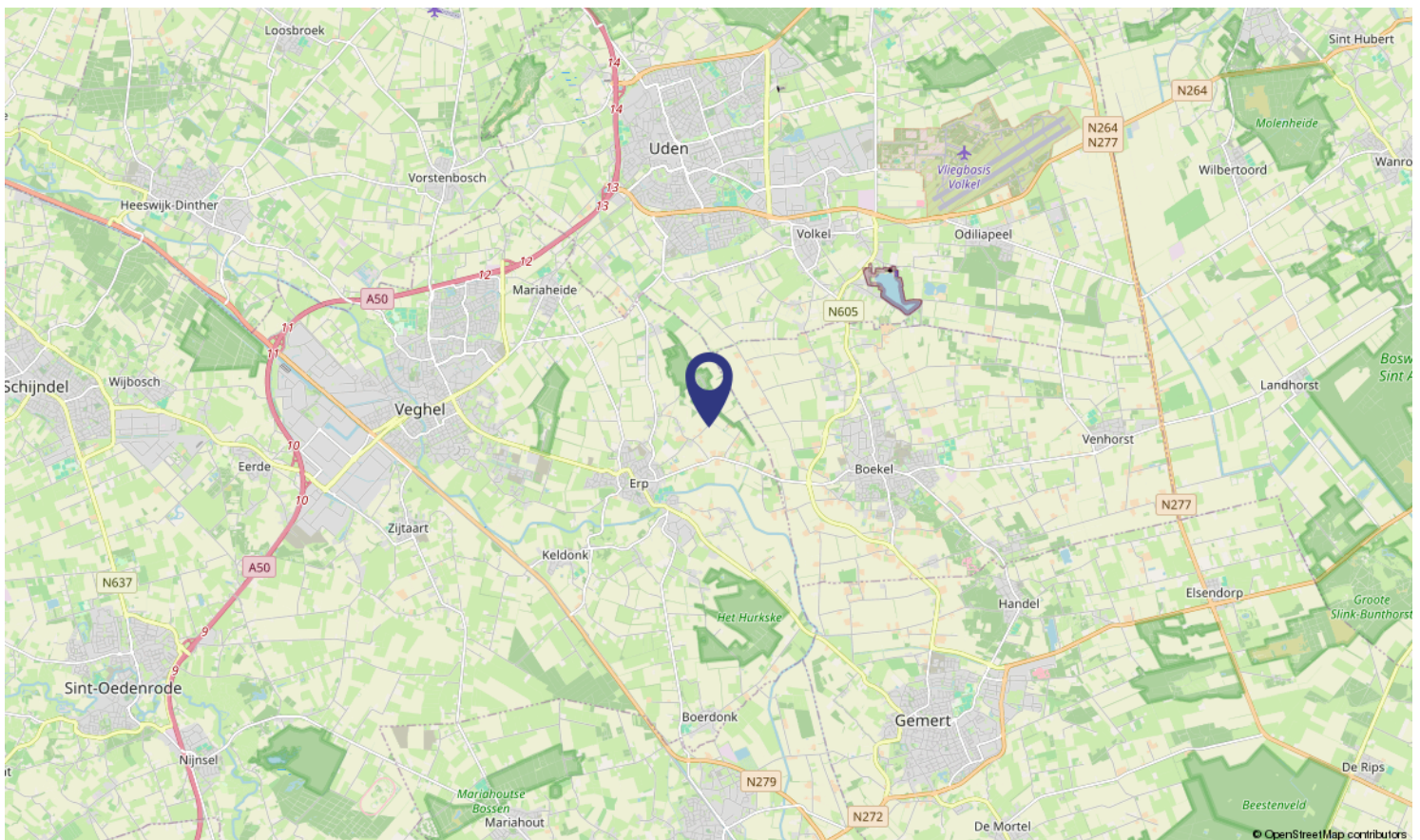
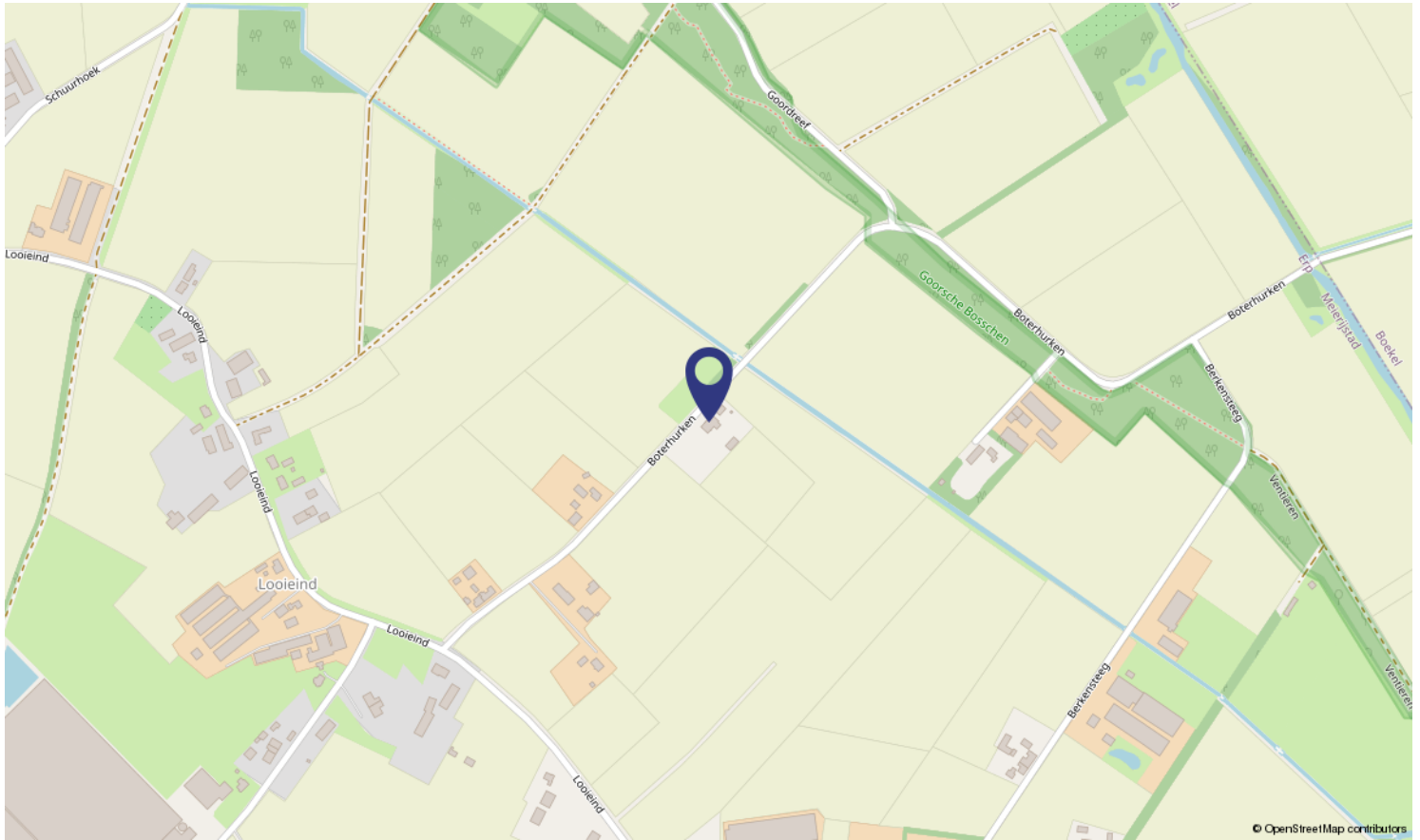


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Omgevingskaarten



maak
kennis
met het
team

Monique van Beek
Assistent makelaar
[ARMT®]



Sandra Adriaans
Commercieel medewerker
binnendienst



Annelou de Man
Marketing specialist



MAKELAAR AAN HET WOORD

"Bij Van Santvoort Landelijk Wonen werken we met een unieke driehoek. Met makelaars, adviseurs en architecten in één team begeleiden we aan- en verkooptrajecten. Al jarenlang zijn we actief in de hippische sector. We weten wat er speelt en zijn als eerste op de hoogte van nieuw aanbod."

DIRK VAN SANTVOORT,
Makelaar van Santvoort Landelijk Wonen

Enkele belangrijke aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen als u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort Makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort Makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.

Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Aantekeningen

[illegible]



Heeft u interesse?
**neem dan
contact op**

Scan de QR-code
& volg ons!



Facebook



Instagram

van Santvoort Landelijk Wonen
Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)